

东营区化工产业园区基础设施建设项目 实施方案



东营史口投资管理有限公司

2021年10月



一、项目基本情况

（一）项目名称

东营区化工产业园区基础设施建设项目

（二）项目单位

东营史口投资管理有限公司成立于 2020-05-19，法定代表人为郑小强，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370502MA3T36K922，企业地址位于山东省东营市东营区史口镇府林路 27 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：企业以自有资金对农业、商业、工业、制造业、建筑业、房地产进行投资（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；接受金融机构委托从事金融信息技术外包（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；创业投资咨询业务；园区管理服务；土地开发；石油工程技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；建筑工程；市政工程；园林绿化工程；工程项目管理；物业服务；新材料技术推广服务；计算机软硬件研发及销售；工程机械设备及配件、金属材料、农副产品、电器、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）销售。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。东营史口投资管理有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

东营区化工产业园区基础设施建设项目赋码号为 2020-370502-48-03-140270。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容包括：道路新建及改造工程、市政配套工程、公用管廊工程、园区封闭管理系统、智慧园区建设、电力设施改造工程、园区综合服务中心与标准化工业厂房，具体如下。

1. 道路新建及改造工程：对园区枣庄路、末站路、兴化路、消防路、铁西路、博昌路、郝纯路、南二路 8 条主干道路进行延伸新建或提升改造，同时配套雨排、路灯等配套设施，打造园区“四横三纵”的大路网架构。

2. 市政配套工程：为东营区化工产业园区的给水工程、污水工程、再生水工程和通信工程。给水工程是完善园区内供水管网建设，实现集中供水，为企业用水的安全可靠性提供保障，同时，按照规范要求，进行市政消火栓的设置，提高化工产业园的安全性；污水工程采用“一企一管”方式，实现园区污水全面分质收集；再生水工程对处理后的污水进行回收利用，提高园区水资源综合利用效率；通信工程对园区内通讯信号线等进行集中改造，规范通信线路。

3. 公用管廊工程：公用管廊（地上钢结构支架、地下混凝土基础、管廊附属设施等）、排水暗渠。

4. 园区封闭管理系统：园区周界封闭实体围墙、周界安防系统；综合卡口及微卡口系统；危化品车辆调度管理系统、危化品车辆专用停车场智慧化管控系统等。

5. 智慧园区建设：监控中心系统、应急救援消防安全管理软件平台扩容提升、公共管廊智能化系统、重大危险源监控系统、污染

源监控系统及单兵执法装备、园区网络设施平台、消防集中监控、园区应急通讯系统等。

6. 电力设施改造工程：根据园区总体发展规划，对园区内电力线、变电站等电力设施进行提升优化改造，实现电力设施的科学化、合理化布局。

7. 园区综合服务中心：打造集危化品车辆停放、检修、服务，园区职工生活、服务配套等为一体的综合服务中心；

8. 标准化工业厂房：建设标准化厂房示范基地，便于统筹安排，最大限度利用土地，培养集约发展的基本模式。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2021 年 1 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《山东省建筑安装工程综合定额东营地区价目表》；
- （2）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）；
- （5）《房地产开发项目经济评价方法》；
- （6）类似工程建设经济指标；
- （7）设备及材料按现行市场价格估算；
- （8）建设单位提供的其它资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 270,000.00 万元，其中工程费用 181,479.69 万元，工程建设其他费用 59,228.14 万元，预备费 12,035.39 万元，建设期利息 16,885.54 万元，流动资金 371.24 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	270,000.00	100%	
一、资本金	170,000.00	63%	
自有资金	170,000.00		
二、债务资金	100,000.00	37%	
专项债券	100,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于停车费收入、充电桩收入、综合管廊收费、房屋租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	收入
2024 年	20,753.75
2025 年	20,753.75
2026 年	20,753.75
2027 年	20,753.75
2028 年	20,753.75
2029 年	20,753.75
2030 年	20,753.75
2031 年	20,753.75
2032 年	20,753.75
2033 年	20,753.75
2034 年	10,010.86
2035 年	10,010.86
2036 年	10,010.86
2037 年	10,010.86
2038 年	10,010.86
2039 年	10,010.86
2040 年	10,010.86
2041 年	10,010.86
2042 年	5,005.43
合计	292,629.79

收入预测方法说明：

1. 停车费收入

该项目建设危化品停车位 576 个，普通货车停车位 272 个，小型车辆停车位 66 个。根据周边类似停车位收费标准，确定停车位收费标准分别为 100 元/个·天，50 元/个·天、25 元/个·天。按标准收费的 90%谨慎测算收入。

2. 充电桩收入

项目计划建设 1000 个充电桩终端，充电桩收入 3 万元/个。按标准收费的 90%谨慎测算收入。

3. 综合管廊收费

《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕61 号文件推进城市地下综合管廊建设的实施意见》（鲁政办发〔2015〕56 号）

规定，城市地下综合管廊实行有偿使用制度，入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位支付入廊费和日常维护费，具体收费标准及收费有关事项，原则上由地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。根据项目自身投资，并参考其他省市收费标准，确定综合管廊收费标准，按标准收费的 90%谨慎测算收入。具体如下：

入廊管线收费标准

序号	管线种类		数量	单位	公里数	收费标准	
						入 廊 费 (元/米)	管理费 (元/米)
1	给水工程	DN300	5	根	14.7	2150	13.36
		DN400	5	根		3151	13.36
		DN500	5	根		2663	13.36
2	热力管线	DN300	5	根		1973	29.22
		DN400	5	根		2571	29.22
		DN500	5	根		3026	29.22
3	压力污水	DN500	5	根		3418	78.01
4	通信工程	通信线缆	3	孔		113	2.39

4. 房屋租赁收入

项目新建建筑物总面积 119980 m²，其中可租赁面积 107982 m²，租赁价格为 1 元/天·m²，一年按 365 天测算，按标准收费的 90%谨

慎测算收入。

。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员工资、燃料及动力费、工程维护费、房产税、城镇土地使用税、折旧费、利息支出、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	人员工资	燃料及动力费	工程维护费	房产税	土地使用税	其他	合计
2024 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2025 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2026 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2027 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2028 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2029 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2030 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2031 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2032 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2033 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2034 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2035 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2036 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2037 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2038 年	288.00	132.50	389.29	433.91	42.66	40.49	1,326.84
2039 年	288.00	132.50	371.14	433.91	42.66	39.58	1,307.79
2040 年	288.00	132.50	371.14	433.91	42.66	39.58	1,307.79
2041 年	288.00	132.50	371.14	433.91	42.66	39.58	1,307.79

合计	5,184.00	2,385.00	6,952.72	7,810.37	767.87	726.09	23,826.04
----	----------	----------	----------	----------	--------	--------	-----------

成本预测方法说明：

1. 折旧：建筑物折旧年限按照 20 年，残值按照 5% 计算，机器设备折旧年限按照 15 年，残值率按照 5% 计算。建设期不计提折旧。

2. 经营成本

（1）外购燃料及动力

照明电力：年耗电量共计 220.83 万千瓦时，电价 0.6 元/千瓦时，年费用 132.50 万元。

（2）工资及福利费

项目增加人员 48 人，按每人每年 6 万元计算，年工资福利费 288.00 万元。

（3）工程维护费

年工程维护费按固定资产年折旧额的 3% 测算。

（4）其它费用

本费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费等其它不属于以上项目的支出，按前 3 项费用总和的 5% 计算。

（5）房产税按年租金收入 12% 测算。

（6）城镇土地使用税税率按 6.4 元/m² 测算。

3. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	燃料及动力费、工程维护费
	9%	停车场收入、充电桩收入、房屋出租收入、综合管廊收入

	6%	综合管廊管理费
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

4. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，项目 2021 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元的年利率分别为 3.83%，发行期限为 20 年；2021 年 9 月已发行专项债券 20,000.00 万元的年利率分别为 3.47%，发行期限为 20 年；2022 年 2 月已发行专项债券 13,800.00 万元的年利率分别为 3.43%，发行期限为 20 年；2022 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元的年利率分别为 3.28%，发行期限为 20 年；本次拟续发地方政府专项债券 10,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次。本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021 年		40,000.00		40,000.00	383.00	383.00
2022 年	40,000.00	28,800.00		68,800.00	1,988.67	1,988.67
2023 年	68,800.00	31,200.00		100,000.00	3,172.54	3,172.54
2024 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2025 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2033 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2035 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2036 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2037 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74

2038 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2039 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2040 年	100,000.00			100,000.00	3,827.74	3,827.74
2041 年	100,000.00		40,000.00	60,000.00	3,444.74	43,444.74
2042 年	60,000.00		28,800.00	31,200.00	1,839.07	30,639.07
2043 年	31,200.00		31,200.00	0.00	655.20	31,855.20
合计		100,000.00	100,000.00		76,554.80	176,554.80

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）
利润与利润分配计算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
1	营业收入	302,640.65				20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	5,005.43
2	总成本费用	357,070.34				18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,345.77	18,227.49	18,227.49	18,227.49	18,227.49	18,227.49	17,603.90	17,603.90	17,220.90	15,615.23	14,431.36	
3	利润总额	-54,429.69				2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-7,593.04	-7,593.04	-7,210.04	-5,604.37	-9,425.93	
4	应纳税所得额	24,079.85				2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99	2,407.99											
5	所得税	6,019.96				602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00											
6	净利润	-60,449.65				1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	1,805.99	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-7,593.04	-7,593.04	-7,210.04	-5,604.37	-9,425.93	
7	期初未分配利润					1,805.99	1,805.99	3,611.98	5,417.97	7,223.96	9,029.94	10,835.93	12,641.92	14,447.91	16,253.90	18,059.89	9,843.26	1,626.63	-6,589.99	-14,806.62	-23,023.25	-30,616.28	-38,209.32	-45,419.36	-51,023.73	
8	累计可供分配的利润	-60,449.65				1,805.99	3,611.98	5,417.97	7,223.96	9,029.94	10,835.93	12,641.92	14,447.91	16,253.90	18,059.89	9,843.26	1,626.63	-6,589.99	-14,806.62	-23,023.25	-30,616.28	-38,209.32	-45,419.36	-51,023.73	-60,449.65	
9	提取法定盈余公积	1,805.99				180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60											
10	可供投资者分配的利润	-62,255.64				1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	1,625.39	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-8,216.63	-7,593.04	-7,593.04	-7,210.04	-5,604.37	-9,425.93	
11	累计未分配利润	-62,255.64				1,625.39	3,250.78	4,876.17	6,501.56	8,126.95	9,752.34	11,377.73	13,003.12	14,628.51	16,253.90	8,037.27	-179.35	-8,395.98	-16,612.61	-24,829.24	-32,422.27	-40,015.31	-47,225.35	-52,829.71	-62,255.64	
12	息税前利润	256,499.95				12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,976.21	12,371.38	12,371.38	12,371.38	12,371.38	12,371.38	
13	息税折旧摊销前利润	393,258.60				19,653.43	19,654.43	19,655.43	19,656.43	19,657.43	19,658.43	19,659.43	19,660.43	19,661.43	19,662.43	19,663.43	19,664.43	19,665.43	19,666.43	19,667.43	19,668.43	19,669.43	19,670.43	19,671.43	19,672.43	

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期																			
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00
1.00	经营活动净现金流量	264,958.84				18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	18,443.87	8,587.11	8,587.11	8,587.11	8,587.11	8,587.11	8,605.87	8,605.87	8,605.87	8,605.87	8,605.87	3,161.10
1.10	现金流入	328,645.24				22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	22,519.46	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	10,889.54	5,444.77
1.1.1	营业收入	302,640.65				20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	20,753.75	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	10,010.86	5,005.43
1.1.2	增值税销项税额	26,004.59				1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	1,765.71	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	878.68	439.34
1.1.3	其他流入																								
1.20	现金流出	63,686.40				4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	4,075.59	2,302.43	2,302.43	2,302.43	2,302.43	2,302.43	2,283.67	2,283.67	2,283.67	2,283.67	2,283.67	2,283.67
1.2.1	经营成本	16,910.30				850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	850.28	831.22	831.22	831.22	831.22	831.22
1.2.2	增值税进项税额	1,449.60				73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	73.10	70.62	70.62	70.62	70.62	70.62	70.62
1.2.3	房产税	8,678.20				433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91	433.91
1.2.4	城镇土地使用税	853.20				42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66
1.2.5	附加税	3,118.10				214.97	214.97	214.97	214.97	214.97	214.97	214.97	214.97	214.97	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	96.99	96.99	96.99	96.99	96.99	96.99
1.2.6	增值税	25,984.10				1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	1,791.38	805.79	805.79	805.79	805.79	805.79	808.27	808.27	808.27	808.27	808.27	808.27
1.2.7	所得税	6,693.10				669.31	669.31	669.31	669.31	669.31	669.31	669.31	669.31	669.31											
1.2.8	其他流出																								
2.00	投资活动净现金流量	-264,455.79	-74,617.00	-107,811.33	-82,027.46																				
2.10	现金流入																								
2.20	现金流出	264,455.79	74,617.00	107,811.33	82,027.46																				
2.2.1	建设投资	264,455.79	74,617.00	107,811.33	82,027.46																				
2.2.2	维持运营投资																								
2.2.3	流动资金																								
2.2.4	其他流出																								
3.00	筹资活动净现金流量	93,445.20	74,617.00	107,811.33	82,027.46	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-3,827.74	-43,444.74	-30,639.07	-31,855.20
3.10	现金流入	270,000.00	75,000.00	109,800.00	85,200.00																				
3.1.1	项目资本金投入	170,000.00	35,000.00	81,000.00	54,000.00																				
3.1.2	建设投资借款																								
3.1.3	流动资金借款																								
3.1.4	债券	100,000.00	40,000.00	28,800.00	31,200.00																				
3.1.5	长期借款																								
3.1.6	其他流入																								
3.20	现金流出	176,554.80	383.00	1,988.67	3,172.54	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	43,444.74	30,639.07	31,855.20
3.2.1	各种利息支出	76,554.80	383.00	1,988.67	3,172.54	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,827.74	3,444.74	1,839.07	655.20
3.2.2	偿还债务本金	100,000.00																					40,000.00	28,800.00	31,200.00
3.2.3	应付利润（股利分配）																								
3.2.4	其他流出																								
4.00	净现金流量	93,948.25				14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	14,616.13	4,759.37	4,759.37	4,759.37	4,759.37	4,759.37	4,778.13	4,778.13	-34,838.87	-22,033.20	-28,694.10	
5.00	累计盈余资金	93,948.25				14,616.13	29,232.26	43,848.39	58,464.52	73,080.65	87,696.78	102,312.91	116,929.04	131,545.18	146,161.31	150,920.68	155,680.05	160,439.42	165,198.79	169,958.16	174,736.29	179,514.42	144,675.55	122,642.35	93,948.25

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年续发成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是停车费收入、充电桩收入、综合管廊收费、房屋租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 264,958.84 万元，融资本息合计为 176,554.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	本息支付			经营净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	100,000.00	76,554.80	176,554.80	
融资合计	100,000.00	76,554.80	176,554.80	264,958.84
覆盖倍数				1.50

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）

应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工程建设风险

投资项目的风险分析是在市场预测、技术方案、工程方案、融资方案和社会评价论证中已进行的初步风险分析的基础上，进一步综合分析识别拟建项目在建设和运营中潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判断风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。经过分析，认为本工程主要面临以下风险。

（1）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性、可得性与预测方案发生重大变化，导致利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预测要求。

（2）工程风险

工程水文地质条件复杂，与预测发生重大偏差导致的风险。出现异常气候，如特大暴雨、洪水、坍方等，会造成工程延期。

（3）资金风险

资金供应不足或来源中断会导致项目工期拖延甚至被迫终止，通货膨胀可能使物价大幅上涨，材料费和人工费等都超过预计。

（4）外部协作条件风险

交通、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（5）社会影响风险

社会风险是项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地人文环境带来的负面影响，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

经分析可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目产量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东营区化工产业园区基础设施建设项目，主要建设内容包括：道路新建及改造工程、市政配套工程、公用管廊工程、园区封闭管理系统、智慧园区建设、电力设施改造工程、园区综合服务中心与标准化工业厂房。项目单位为东营史口投资管理有限公司，项目 2021 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元的年利率分别为 3.83%，发行期限为 20 年；2021 年 9 月已发行专项债券 20,000.00 万元的年利率分别为 3.47%，发行期限为 20 年；2022 年 2 月已发行专项债券 13,800.00 万元的年利率分别为 3.43%，发行期限为 20 年；2022 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元的年利率分别为 3.28%，发行期限为 20 年；本次拟续发地方政府专项债券 10,000.00 万元用于该项

目建设，年限为 20 年。

（二）评估依据

1. 《中共山东省委山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2 号）；

2. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（鲁财绩〔2019〕5 号）；

3. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号）；

4. 《东营市市级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（东财绩〔2020〕10 号）；

5. 东营市财政局“关于组织开展 2022 年市级部门预算事前绩效评估工作的通知”；

6. 该项目相关规划、实施方案以及涉及到相关资料信息；

7. 其他相关规章制度、法规和规划等。

（三）评估内容

根据上述评估依据，制定指标体系如下表：

事前绩效评估指标体系及权重

一级指标	二级指标	权重
立项必要性 (20)	政策相关性	5
	职能相关性	5
	需求相关性	5
	财政投入相关性	5
项目收益性 (20)	投入合理性	5
	成本控制措施有效性	7

	收益预测合理性	8
绩效目标合理性 (20)	目标明确性	10
	目标合理性	10
实施方案有效性 (20)	实施内容明确性	5
	投资合规性	5
	实施方案可行性	5
	过程控制有效性	5
筹资合理性 (20)	项目成熟度	5
	债券资金需求合理性	5
	财政投入能力	5
	偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施	5
合计		100

1. 立项必要性。该项目符合国家及省市相关行业发展政策，得分 5 分；与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，得分 5 分；项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，得分 5 分；该项目属于公共财政支持范围，并且已按规定履行主管部门审批程序等，得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

2. 项目收益性。该项目投入产出比合理，成本测算充分，得分 5 分；该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。但项目实施过程中，缺少完善的成本控制制度，需要进一步完善相关控制措施扣 2 分，得分 5 分；项目收入预测以项目规划为上限，结合市场容量，进行适当修正，项目成本以经济运行为基础确定人工成本经营管理费，以年折旧费确定维修费，以现行的税收政策确定房产税和土地使用税，项目收入、成本、收益预测合理性，得分 8 分；综上，该指标得分为 18 分。

3. 绩效目标合理性。该项目绩效目标是明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标是已细化、量化，得分 10 分；目标值具有科学性、前瞻性，得分 10 分。综上，该指标得分为 20 分。

4. 实施方案可行性。该项目内容明确、具体，与绩效目标匹配，得分 5 分；该项目实施方案设计合理可行，得分 5 分；人员、设施、物资等基础保障条件已具备，不确定因素和风险可控，项目已采取有效的过程控制措施等，得分 5 分；但项目清理、退出、调整机制存在不足扣 2 分，得分 3 分；综上，该指标得分为 18 分。

5. 筹资合规性。该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范，得分 5 分；资金来源渠道、筹措程序合规，得分 5 分；投入渠道及方式合理，得分 5 分；筹资风险可控，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施。项目负债合理，偿债计划安全可行，预期收益能如期实现带来的债务。风险应对措施：保证项目按期投入使用，加强项目管理降低项目成本；投入后加强企业管理，加大营销力度，不断提高项目收益水平和盈利能力。

7. 项目实施的公益性。该项目的实施加快了城乡建设步伐，优化招商引资环境，带动外向型经济的发展。项目的实施，将会极大地加快东营市经济建设的步伐。凝聚党心、民心、密切了干群关系，

该项目是一项真正的利民工程，顺民心、合民意，能够受到广大群众的热烈拥护。项目实施后，可进一步改善人民的生活质量。项目实施后，有利石油化工资源充分利用，使石油化工项目得到合理的管理与调配，提高石化资源的利用率，加速石化制度的改革，从而带动当地其他资源包括人力资源的开发和利用。

综上，该项目事前绩效评估综合评价得分为 96 分，建议予以支持。

（三）总体结论

东营区化工产业园区基础设施建设项目经营净现金流量 264,958.84 万元，项目债券本息合计 176,554.80 万元，本息覆盖倍数为 1.50，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。本项目符合城市规划要求；地理位置优越，自然及社会环境质量好，项目建设条件基本落实；项目建设规模适宜，建设方案合理可行，技术上先进、适用和可靠；投资估算合理、经济技术指标可行；项目的财务效益、社会效益、环境效益显著。但该项目在退出清理调整机制、成本控制制度等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。